



PAIDE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

**Parkali 2 // 4 ja Ujula park P2 kinnistute
detailplaneeringu koostamise algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmine**

Paide

20. mai 2021 nr ...

Otsus võetakse vastu planeerimisseaduse § 125 lõige 1 punkt 1, § 128 lõike 1, § 142 lõike 1 punkt 1 ja lõike 6, § 124 lõige 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõige 2 punkti 3 alusel.

Parkali 2//4 ja Ujula park P2 detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on OÜ Parkali Invest (reg nr 16162963). Detailplaneeringu algatamise taotlus esitati 30. märtsil 2021 (kirja reg nr 7-1/21/26-1). Kuna planeeringuinfo vajas täpsustamist, palus linnavalitsus huvitatud isikut taotlust täpsustada. 9. aprillil esitas huvitatud isik e-kirja teel korrigeeritud planeeringu eskiisi. Planeeringuala hõlmab kinnisasju aadressiga Parkali tn 2 // 4 (katastriüksuse nr 56601:007:0530) ja Ujula park P2 (56601:001:0164). Planeeringu eesmärk on muuta elamu- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused elamu, äri-, üldkasutatavaks ja transpordimaaks spaahotelli, kaubanduskeskuse ja ridaelamu ehitamiseks ning rohealade ja juurdepääsutee rajamiseks. Kuuele krundile planeeritakse kolme uut hoonet ehitisealuse pinnaga kokku 19 400 m², sh suurim neist 12 500 m².

Planeeringuala suurusega 7,08 ha asub Parkali tänava ja Järve tee (kõrvalmaantee 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee) vahel ning on praegu aktiivsest kasutusest väljas ja hooldamata, liigniiske ja osaliselt kuivendatud. Parkali tn 2 // 4 katastriüksusel asuvad kasutusest väljas olev elamu, kaitsealuse Simsoni vesiveski vare ja paar halvas seisus abihoonet. Ujula park P2 katastriüksusel ehitisi ei asu. Ala piirneb idas transpordimaaga, lõunas tootmis- ja transpordimaaga, läänes elamu-, tootmis- ja transpordimaaga ning põhjas üldkasutatava maaga (Ujula park). Paide linna peatänav – Tallinna tänav – jääb planeeringulast 290 m kaugusele, keskväljak jääb linnulennult 380 m kaugusele ja lähim bussipeatus u 400 m kaugusele. Planeeringu läheduses asub Vallimägi Paide ordulinnuse varemete, vallitorni ja lauluväljakuga. Piirkonnas on segahoonestus, mida iseloomustavad mitmest ajastust pärinevad hooned. Eluhooned on peamiselt puitvoodri ja viilkatusega, kuni kahekorruselised ja kruntide suurused vahemikus 1600–3000 m². Planeeringu lõunaküljel asuvad erinevad

tootmishooned, põhjaküljel Ujula Park P3 katastriüksusel kaks sademevee kogumise settetiiki. Alal on olemas hea taristuvõimekus, sest läheduses on olemas kõik kommunikatsioonid, samuti on see hästi ühendatud linnasisese tänavavõrguga jalgsi- ja rattaga liikumise soodustamiseks Paide linnas ja kõrvalmaantee kaudu ka teiste linnadega.

Detailplaneeringu ala läbib ajalooline Pärnu jõe säng ja see kattub osaliselt Epu-Kakerdi turbamaardlaga. Kuigi planeeringualal on tegemist passiivsete reservvarudega, on maavara siiski maardlana arvele võetud ja seega kehtivad maapõueseadusest tulenevad nõuded. Seega planeeritud tegevuste elluviimise võimaldamiseks taotleb linnavalitsus Maa-ametilt alal paikneva turbavaru registrist välja arvamist.

Planeeringuala asub Paide vanalinna muinsuskaitsealal (kultuurimälestis nr 27009), mille kaitsevöönd katab suurt osa planeeringualast. Paide vanalinna kaitsetsoon loodi 1973. aastal ning seal kehtib Vabariigi Valitsuse 14. juuli 2005 määrusega nr 182 Paide vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus. 2019. aasta sügisel alustas Muinsuskaitseamet kaitsekorra uuendamist, et vaadata üle muinsuskaitseala ja selle kaitsevööndi piirid, sõnastada koos kogukonnaga eesmärk ja reeglistik. Detailplaneeringu jaoks on vaja koostada muinsuskaitse eritingimused, mis on aluseks nii planeeringulahendusele kui ka hilisemale hoonete kavandamisele. Alal asub kultuurimälestisena arvel olev avariilises seisundis Simsoni vesiveski hoone (reg nr 15069), mida soovitakse restaureerida ridaelamuks.

Planeeringualal kehtivaid detailplaneeringuid ei ole. Paide linna üldplaneering kehtestati Paide Linnavolikogu 10. oktoobri 2002 määrusega nr 29. Planeeringuala on kehtivas üldplaneeringus määratletud elamu- ja üldmaana. Detailplaneeringuga taotletakse üldplaneeringu muutmist, et suurendada ärimaa sihtotstarbega maa osa. Selle aluseks on planeerimisseaduse § 142 lõige 1 punkt 1, mille järgi võib põhjendatud vajaduse korral detailplaneering teha ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, mis käesoleval juhul on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

Planeeritud kaubanduskeskus ja spaahotell on olulise avaliku huviga rajatised, mis tähendab, et planeeringu algatamise aluseks on ka planeerimisseaduse § 125 lõige 1 punkt 3. Ühtlasi tähendab see, et enne ehitusprojekti koostamist tuleb huvitatud isikul koostöös linnavalitsuse ja Eesti Arhitektide Liiduga korraldada avalik arhitektuurivõistlus, et leida parim lahendus ala täpsemaks kavandamiseks linnaehituslikult väga olulises asukohas (Vallimäe kõrval) ja niivõrd suuremahuliste hoonete projekteerimiseks.

Detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 ega 2 ega Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määrusega nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevus, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist või muid olulisi keskkonnamõjusid. Detailplaneering ei kuulu *KeHJS* § 33 lõikes 1 nimetatud loetelusse, mille puhul keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*) tuleb algatada. *KeHJS* § 33 lõike 2 punkti 3 kohaselt tuleb *KSH* algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 sätestatud juhul ehk üldplaneeringut muutva detailplaneeringu korral. Sellest tulenevalt on Parkali 2 // 4 ja Ujula park P2 kinnistute detailplaneeringu *KSH* vajalikkust kaalutud. Eelhindangu koostas Kobras AS (töö nr 2021-107, lisa 3).

Eelhinnangu järgi ei ole KSH algatamine vajalik, sest saab välistada planeeringu elluviimisega kaasneda võiva olulise ebasoodsa mõju. On oluline märkida, et tegemist on Pärnu jõe lammialaga ja see ala on ehitustegevuseks üldiselt keeruline (turvasmuld, kõrge põhjavee tase, liigniiskuse, ala perioodiline üleujutamine Pärnu jõe tõttu). Kavandatud tegevuste elluviimiseks esitas eelhinnangu koostaja tingimused, soovitusel ja ettepanekud, mida tuleb silmas pidada detailplaneeringu koostamise ja selle alusel järgnevalt läbi viidava projekteerimise käigus, et vältida ja minimeerida võimalikke negatiivseid mõjusid.

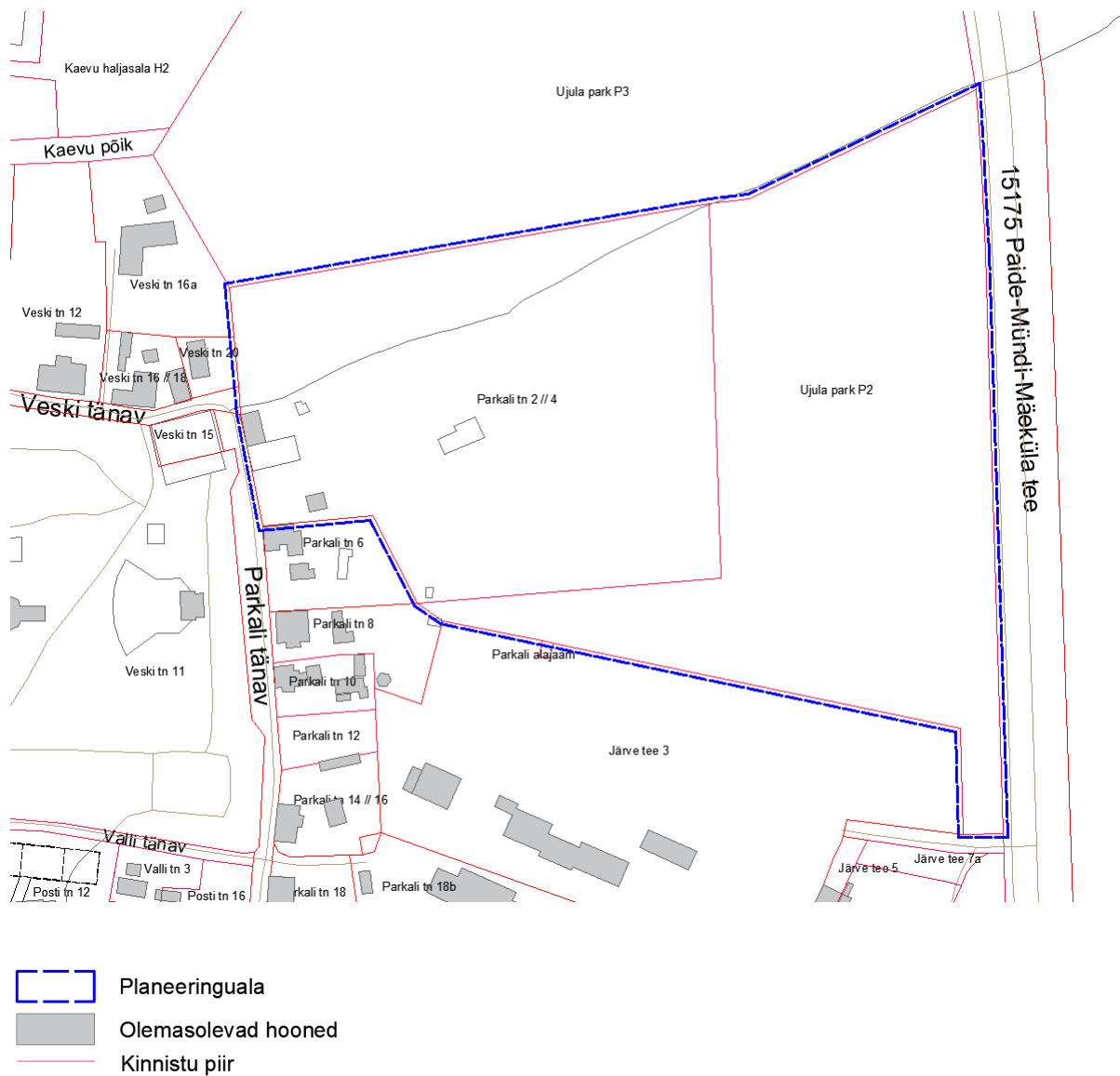
Lähtudes planeerimisseaduse § 81 lõikest 1, § 124 lõikest 6, KeHJS § 33 lõikest 6 küsis linnavalitsus seisukohta planeeringu algatamise eelnõule, lähteseisukohtadele ja KSH eelhinnangule kõigilt asjaomastelt asutustelt. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 205 määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ saatis linnavalitsus 26. aprilli kirjaga nr 7-1/21/30-1 eelnõu koos lisadega Keskkonnaametile, Muinsuskaitseametile, Maa-ametile, Päästeametile, Transpordiametile, Terviseametile ja Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonnale.

Detailplaneeringu algatajaks ja kehtestajaks on Paide Linnavolikogu (Keskväljak 14, 72711 Paide linn, e-post paide@paide.ee) ja koostamise korraldajaks Paide Linnavalitsus (Pärnu tn 3, 72711 Paide linn, e-post paide@paide.ee). Planeeringu koostaja valitakse peale detailplaneeringu algatamist. Huvitatud isiku ja Paide linna vahel on sõlmitud haldusleping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks, sh arhitektuurivõistluse korraldamiseks. Paide linnavalitsuse eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise või koostamise tellimise kulude kandmiseks, kuid huvitatud isik on lepingus väljendanud tahet need kulud ise kanda.

1. Algatada Parkali 2 // 4 ja Ujula park P2 kinnistute detailplaneering. Planeeringuala piir on antud lisas 1 ja lähteseisukohad lisas 2.
2. Jätta algatamata Parkali 2 // 4 ja Ujula park P2 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Eelhinnang on toodud lisas 3.
3. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Paide linna kodulehel <http://paide.kovtp.ee/detailplaneeringud> ning tööpäevadel Paide Linnavalitsuses kuu aja jooksul alates otsuse jõustumisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Paide Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Tarmo Alt

Linnavolikogu esimees



Tarmo Alt
Linnavolikogu esimees

Lähteseisukohad

Parkali 2 // 4 ja Ujula park P2 kinnistute detailplaneeringu koostamiseks

1. Detailplaneeringu eesmärk on määrata alale tingimused ja anda ehitusõigus spaahotelli, kaubanduskeskuse ja ridaelamu ehitamiseks ning rohealade ja juurdepääsutee rajamiseks.
2. Detailplaneeringu lahendus peab vastama muinsuskaitse eritingimustele ning tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.
3. Detailplaneeringu lahenduse alusel tuleb enne ehitusprojektide koostamist korraldada avalik arhitektuurivõistlus kootöös Paide linnavalitsuse ja Eesti Arhitektide Liiduga alale ruumilise terviklahenduse ning spaahotelli ja kaubanduskeskuse hoonete arhitektuurilahenduste saamiseks.
4. Planeeritava ala kontaktvöönd: Parkali ja Veski tänav, 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee, vallimägi (Veski tn 11), Ujula park P3 ja kõik naaberkinnistud.
5. Maakasutuse sihtotstarve: äri- elamu-, üldkasutatav ja transpordimaa.
6. Ehitusõigus: määrata ehitiste suurim lubatud arv, ehitisealune pind ja suurim lubatud absoluutkõrgus, arvestades muinsuskaitselisi piiranguid ning haljastuse ja parkimise lahendamise vajadusi.
7. Erinevate hoonete ühendamiseks galeriide rajamine ei ole lubatud.
8. Hoonete olulist linnaehituslikku asukohta ja piirnevate väikeelamute mahte arvestades peavad hooned olema võimalikult liigendatud nii mahuliselt kui ka arhitektuuriliselt, et vähendada kontrasti väljakujunenud keskkonnaga. Lisaks peab arvestama, et planeeringuala jääb Vallimäelt avanevale olulisele vaatesihile, mistõttu peavad hoonete katused olema lahendatud seda arvestades (tehnorajatiste varjestus või hoonesisene paigutus, haljaskatuste kasutamine jne).
9. Jäätmekäitluseks vajalikud alad tuleb lahendada hoonestusega sobivalt ja varjestada igast vaatesuunast, sh ülevalt.
10. Alale juurdepääsuks rajada avalik tänav Järve tee ja Parkali tänava vahele koos jalg- ja jalgrattateega ning seda ääristava puudealleeaga.
11. Parkimine lahendada planeeringualal, perspektiivset parkla laiendamist lähialale mitte ette näha. Parklad tuleb liigendada mitmekesise haljastusega väiksemateks osadeks, sh arvestada, et vähemalt iga 8 parkimiskoha järel tuleb istutada puu. Parklas näha ette eraldatud kõnniteed, mis peavad ühenduma mugavalt loodava uue tänavamaaga. Hoonete sissepääsude juurde näha ette ka jalgrattaparklad.
12. Järve tee äärsele üldkasutatavale maale näha ette mitmerindeline haljastus minimaalselt 10 m laiuses. Samuti näha ette puhverhaljastus planeeringu lõunaservale.

13. Keskkonnamõjude vältimiseks ja minimeerimiseks järgida KSH eelhinnangu ptk 11 välja toodud tingimusi, soovitusi ja ettepanekuid (AS Kobras töö nr 2021-107).
14. Planeering peab järgima universaalsisaini põhimõtteid, et avalik ruum oleks kättesaadav ja ligipääsetav kõigile, sh erivajadustega ja ebasoodsamas olukorras olevatele inimestele. Lähtuda kõiki kaasava elukeskkonna loomise ja kavandamise juhendmaterjalist (Astangu Kutserehabilitatsiooni Keskus, EAL, EDL, EKA 2012).
15. Planeeringus näidata vertikaalplaneerimine koos sademevee ärajuhtimise lahendustega. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele, sademe- ega lumesulamisvesi ei tohi kahjustada piirnevaid hooneid. Sademeveelahendus peab olema kestlik ja säästev, seetõttu minimeerida kõvakattega pinna osakaalu võimalikult palju (sh parkimiskohtade arvu) ja liigendada kõvakattega ala vett läbilaskva pinnaga.
16. Võimaliku üleujutusohu tõttu tuleb maapinda tõsta ja leida ehitustehnilised lahendused vee kiireks tagasivooluks Pärnu jõkke.
17. Planeeringus näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud jm taristu ning nendest tulenevad kitsendused. Taotleda trasside valdajatelt tehnilised tingimused.
18. Planeeringualal on vajalik koostada ehitusgeodeetiline uurimistöö (topo-geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500), mille aruanne esitada linnavalitsusele. Geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
19. Planeeringu koostamise käigus teha koostööd naaberkruntide omanikega ja kõikide planeeringualal asuvate ning sinna planeeritavate trasside ja tehnovõrkude valdajatega. Planeerimisseaduse § 127 lõike 2 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata isikuid kelle õigusi võib planeering puudutada ja ka isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Tulenevalt planeerimisseaduse § 127 lõikest 3 võib detailplaneeringu koostamisse kaasata ka isikuid, kelle huve võib planeering puudutada.
20. Planeeringu joonised (v.a situatsiooniskeem) vormistada mõõtkavas 1:500. Planeeringu koosseisus tuleb esitada planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon olemasolevate ja planeeritavate ehitiste, olulisemate mahuliste rajatistega, üldise planeeringulise lahendusega ning planeeringus ettenähtud kõrghaljastusega.
21. Planeeringu vormistamisel arvestada Maa-ameti poolt koostatud „Planeeringute dokumentide Maa-ametile (maaktastripidajale) esitamise juhendis“ ja riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ toodud nõuetega.
22. Kogu planeeringu koostamise protsessi vältel avalikustatakse planeeringuga seotud informatsioon jooksvalt Paide linna veebilehel. Detailplaneeringu algatamise hetkeks teadaolevate andmete põhjal nähakse ette planeeringu kehtestamine umbes ühe aasta jooksul alates algatamisest. Detailplaneeringu kehtestamise aeg sõltub avalikustamise tulemustest.

Lähteseisukohad koostas
Elo Kiivet, linnaarhitekt

Tarmo Alt
Linnavolikogu esimees

Seletuskiri

Paide Linnavolikogu otsuse „Parkali 2//4 ja Ujula park P2 kinnistute detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõule

Otsuse esitab Paide Linnavalitsus. Otsuse eelnõu on läbi arutatud Paide Linnavolikogu komisjoni 2021 koosolekul, komisjon otsuse eelnõu vastuvõtmist linnavolikogus.

Kavandatud tegevus

Detailplaneeringu eesmärk on Paide linnas Parkali 2//4 ja Ujula park P2 elamu- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused muuta elamu, äri-, üldkasutatava ja transpordimaadeks spaahotelli, kaubanduskeskuse ja korterelamute ehitamiseks. Määratakse üldised maakasutustingimused, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede ja parkimise varustamise põhimõtteline lahendus. Detailplaneering muudab kehtivat üldplaneeringut.

Järvamaal puudub vabaajakeskus, kus oleks koos poed, söögikohad ning erinevad meelelahutusasutused. Spaahotelli ehitamine toob Paide linna aastaringselt juurde turiste, tekitab kohalikele uusi töökohti ja kohalikele äridele uusi kliente. Seega on planeeritud hoonete rajamine piirkonda kasulik kohaliku elukeskkonna parandamiseks ja Paide linna kui turismiühikuna atraktiivsuse suurendamiseks. Asukohana on planeeringuala piisavalt hästi seotud Paide linnakeskusega, et võimaldada selle sidumist mugavaks jalgsi- ja jalgratta liikumiseks, ning Järve teega, mis kõrvalmaanteena ühendab selle kõigi teiste Eesti linnadega. Nii suuremahulise arendustegevuse planeerimiseks Paide linnasüdamele lähemal asuvaid sobivaid vabu maa-alasid ei ole, mis võimaldaks olemasolevat linnalist keskkonda tihendada ehk kestlikumat ja säästlikumat lahendust.

Kokku on planeeritud kuus krunti. Kavandatakse üks elamumaa krunt, kaks ärimaa krunti, kaks üldkasutatava maa ning üks transpordimaa krunt. Planeeritud krundijaotus on kavandatud nii, et Veski tänava äärsel alal olemasolevate elamute vahelisele alale on ette nähtud elamumaa ning planeeringuala idapoolsele alale on paigutatud ärimaad, mis on jätkuks 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee ääres olemasolevatele äri- ja tootmismaaadele. Elamumaa kruntidele kavandatakse kahekorruselist ridaelamut, ärimaa kruntidele on neljakorruselist spaahotelli ja kahekorruselist kaubanduskeskust. Olemasolevad Veski tänav ja kõrvalmaantee 15175 Paide-Mündi-Mäeküla tee on kavandatud omavahel ühendada planeeritud transpordimaaga.

Detailplaneeringu peamised positiivsed mõjud on sotsiaalmajanduslikud (uued töökohad, meelelahutusvõimaluste lisandumine, turistide arvu suurendamine, kinnisvara väärtuse kasvamine). Kultuuriliste ja looduskeskkondlike mõjude leevendamiseks peab arvestama muinsuskaitse- ja keskkonnakaitsepiiranguid. On oluline märkida, et tegemist on Pärnu jõe lammialaga ja see ala on ehitustegevuseks üldiselt keeruline (turvasmuld, kõrge põhjavee tase, liigniiskus, ala perioodiline üleujutamine Pärnu jõe tõttu). Planeeringualale tervikliku ruumilaheduse ning spaahotelli ja kaubanduskeskuse hoonetele parima arhitektuurilahenduse leidmiseks tuleb korraldada avalik arhitektuurivõistlus.

Munitsipaalomandis olev planeeringu osa

Katastriüksus Ujula park P2 (56601:001:0164) on praegu munitsipaalomandis ning see on kavas võõrandada huvitatud isikule tervikliku planeeringulahenduse elluviimiseks.

Seletuskirja koostas
Elo Kiivet, linnaarhitekt

Otsus saadetakse:

- 1) naaberkinnistute omanikud;
- 2) koostööd tegevad ametiasutused.